



# 2012年2月期 第3四半期決算説明資料

January 19, 2012

いちごグループホールディングス株式会社  
Ichigo Group Holdings Co., Ltd.



安心の創造、誠実な経営。

## 安定的かつ強固な成長へ向けて

### □ 財務体質のさらなる強化

- ✓ バランスシート健全化のさらなる進展
- ✓ 成長に向けた手元資金の確保
- ✓ コーポレート有利子負債の最適化の着実な進展

### □ 事業活動の推進

- ✓ 継続的な案件の獲得
- ✓ REIT運用事業の進展
- ✓ 不動産運用におけるいちごブランドの形成
- ✓ 商業施設運営力強化に向けた戦略的業務提携
- ✓ 戦略的M&Aの推進
- ✓ 安定した四半期黒字の実現
- ✓ 株主還元の実施(目標株数の取得実現)

Appendix : 財務データ(Pro Forma・連結)・不動産関連

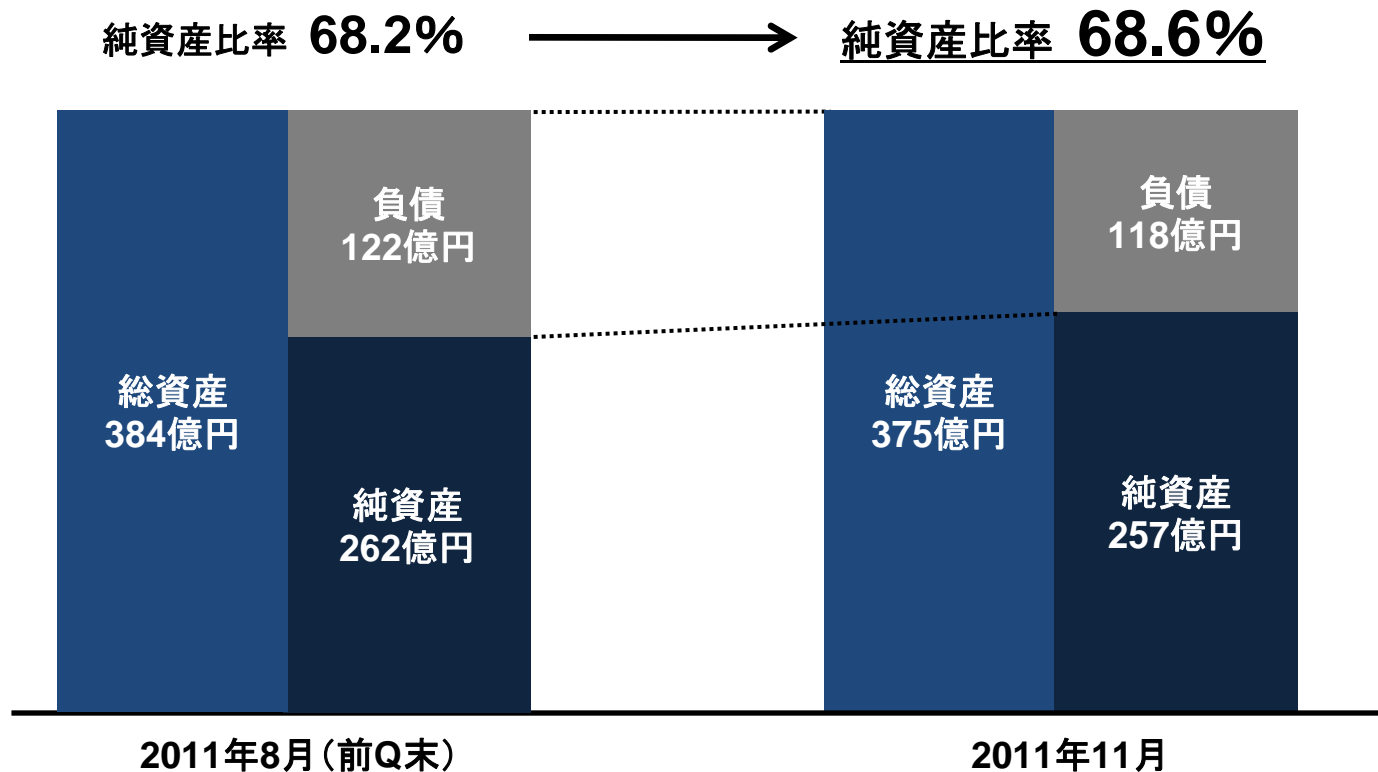
## 財務体質のさらなる強化

---

# バランスシート健全化のさらなる進展

## バランスシートの最適化と純資産比率改善のさらなる進展

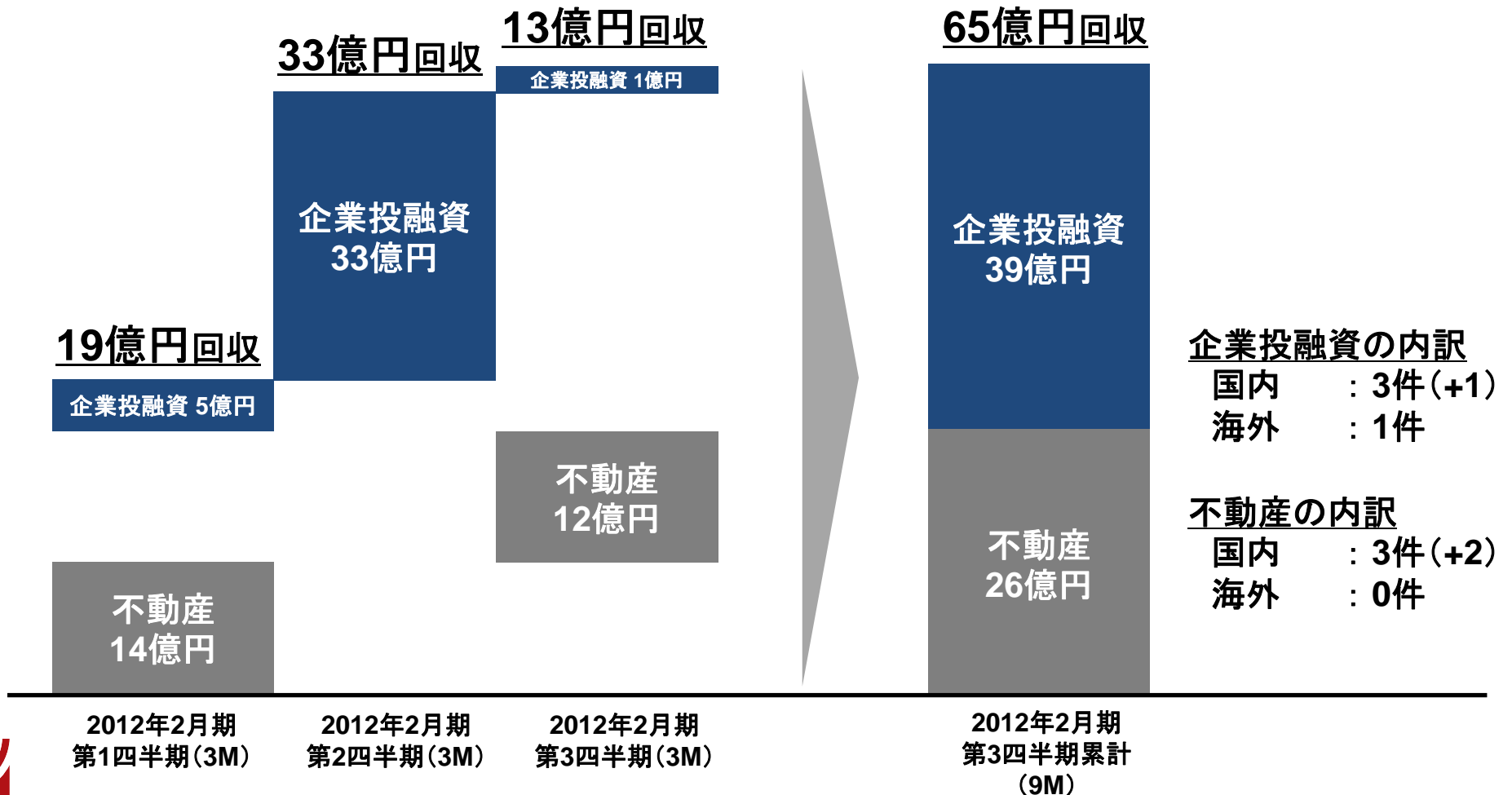
- ✓ 資産売却及び負債圧縮の進展
- ✓ リスクをコントロールしつつ、成長に向けた投資も継続的に実施



\*「Pro Forma」ベース(P.18参照)

# 成長に向けた手元資金の確保

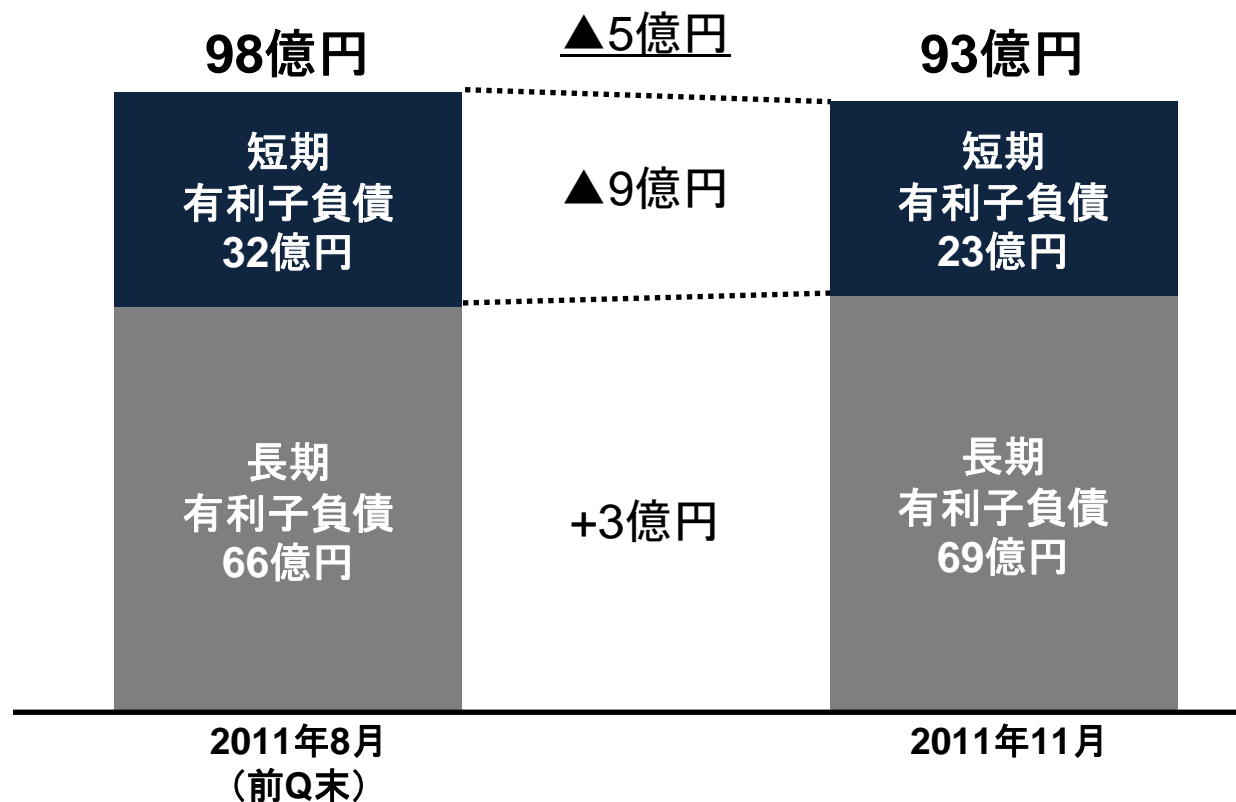
当第3四半期において、資産売却、企業投融資の回収により約13億円回収



\*「Pro Forma」ベース(P.18参照)

# コーポレート有利子負債の最適化の着実な進展

既存借入の返済・長期化、新規の長期借入により、さらに長短バランスが改善  
(長期借入金比率 74.9%)





# 事業活動の推進

---

# 継続的な案件の獲得

## □ 成長に向けた新規案件の取得

- ✓ 東京(広尾)の中小型商業ビルを取得し、バリューアップを実施 [いちご地所]
  - ー 2011年1月にいちご地所設立以降、順調に複数物件の取得を実現
- ✓ 東京(日本橋)のオフィスを将来のシード物件候補としていちごグループにて取得し、AMを実施 [いちごグループホールディングス/いちご不動産投資顧問]

## □ レスキューAM [いちご不動産投資顧問]

- ✓ 米系最大手PEファンドから東京、大阪、埼玉のオフィス及び商業施設等約160億円のレスキューAMを受託

## □ 他社組成ファンドのリストラクチャリング [いちご不動産投資顧問]

- ✓ 外資系金融機関から大阪のレジデンス計6件につき、SPCのリストラクチャリングを実施し、約100億円の新規AMを受託(2011年12月)

■ 広尾駅徒歩3分の好立地  
商業ビルの取得(いちご地所)



# REIT運用事業の進展

---

- 2011年11月1日に誕生した、新「いちご不動産投資法人」のAMを継続して受託し、投資法人の成長を促進し、さらなる収益拡大を図る
  - ✓ 旧FCレジデンシャル投資法人と旧いちご不動産投資法人が合併
  - ✓ 合併により発生した「負ののれん」を活用した物件の売買に際し、スポンサー企業としていちごグループのノウハウ、ネットワークを最大限に活用
  
- 新「いちご不動産投資法人」の運用に際し、いちごソリューションズがサポートライン覚書を締結
  - ✓ 新「いちご不動産投資法人」に対し、強力なパイプラインを提供し、相互の収益機会獲得を図る
  - ✓ 物件調査やマーケティングにおいてもサポートを実施し、運用力を強化

# 不動産運用におけるいちごブランドの形成

- 徹底した現場主義によるきめ細かな対応を実践
  - ✓ テナント満足度向上の積み重ねによる安心の提供
  - ✓ 法務、建築、設計、リーシング等ハード面そのものに重きを置き、踏み込んだAMを提供することにより差別化を推進
- 運用物件のハード面におけるいちごブランディングを順次推進
  - ✓ テナントサインや館名板等の統一感を追求し、「いちごブランド」イメージを醸成
  - ✓ 視認性の高い物件にいちごロゴ看板を設置し、「いちごブランド」浸透を促進

■ いちごリートマネジメント運用物件のテナントサイン例



■ いちご不動産投資顧問運用物件のいちごロゴ看板第1号(新橋SL広場前ビル)



# 商業施設運営力強化に向けた戦略的業務提携

いちごグループが運営する商業施設「宮交シティ(宮崎)」の収益向上に向け、地場の優良企業である「宮崎交通グループ」と戦略的業務提携を実施

## [主な提携内容]

- ✓ 宮交グループブランドを活用した広告活動の相互推進
- ✓ 高速バスのパーク&ライド推進による新たな往来の創造
- ✓ 相互シナジーのあるイベントの開催
- ✓ 宮交グループのホテル事業、観光事業の広告活動支援
- ✓ いちごグループの環境、建築技術を活用した宮交シティバスセンターの維持管理等



宮交グループ



### 交グループ 宮交シティと提携 経営資源を相互利用

宮崎交通グループ(宮交グループ)と宮交シティ(宮崎市、石原社)は、10月、戦略的業務提携に関する契約を結んだ。両社は2006年から資本関係はないが、宮交シティに宮交バスセンターを設けるなど協働関係にあるほか、イベントや広場開などで連携し双方の経営資源を有効活用して互いの利用促進を図る。

主な提携内容は、宮交グループブランドを活用した広告活動の相互推進(高速バスのパーク&ライド推進)による新たな往来の創造、相互シナジーのあるイベントの開催、宮交グループの観光事業の広告活動支援、いちごグループの環境、建築技術を活用した宮交シティバスセンターの維持管理等。

具体的には、宮交の高速バス利用時に買い物客は宮交シティの駐車場を優先利用できるようにしたり、宮交観光ホテルなどのイベント開催時に宮交シティで開く。また、宮交シティのエネルギー部を相手とする宮交グループ事業に、宮交シティ親合社の「いちごグループホテルディングス」(株)がコスト削減などに関して助言を行うことなどが想定されている。双方で提携内容を具体化し、早ければ12年1月から提携を実施する。

宮交グループは産業再生機構受託下の06年、宮交シティをいちごグループホテルディングス前妻のセット・マネージャーズに売却。その後協力関係が続いている。

18日には高崎市の宮交本社で、宮交ホールディングス(HD)の滝見社長と宮交シティの石原社長が業務提携契約を締結。宮交HDの企画グループの切畑孝俊部長は「資本関係はないが、宮交シティの一員として協業したい」と意欲を示す。石原社長は「宮交グループの経営資源を相互利用したい」とも話している。

2011年12月20日  
宮崎日日新聞朝刊掲載記事

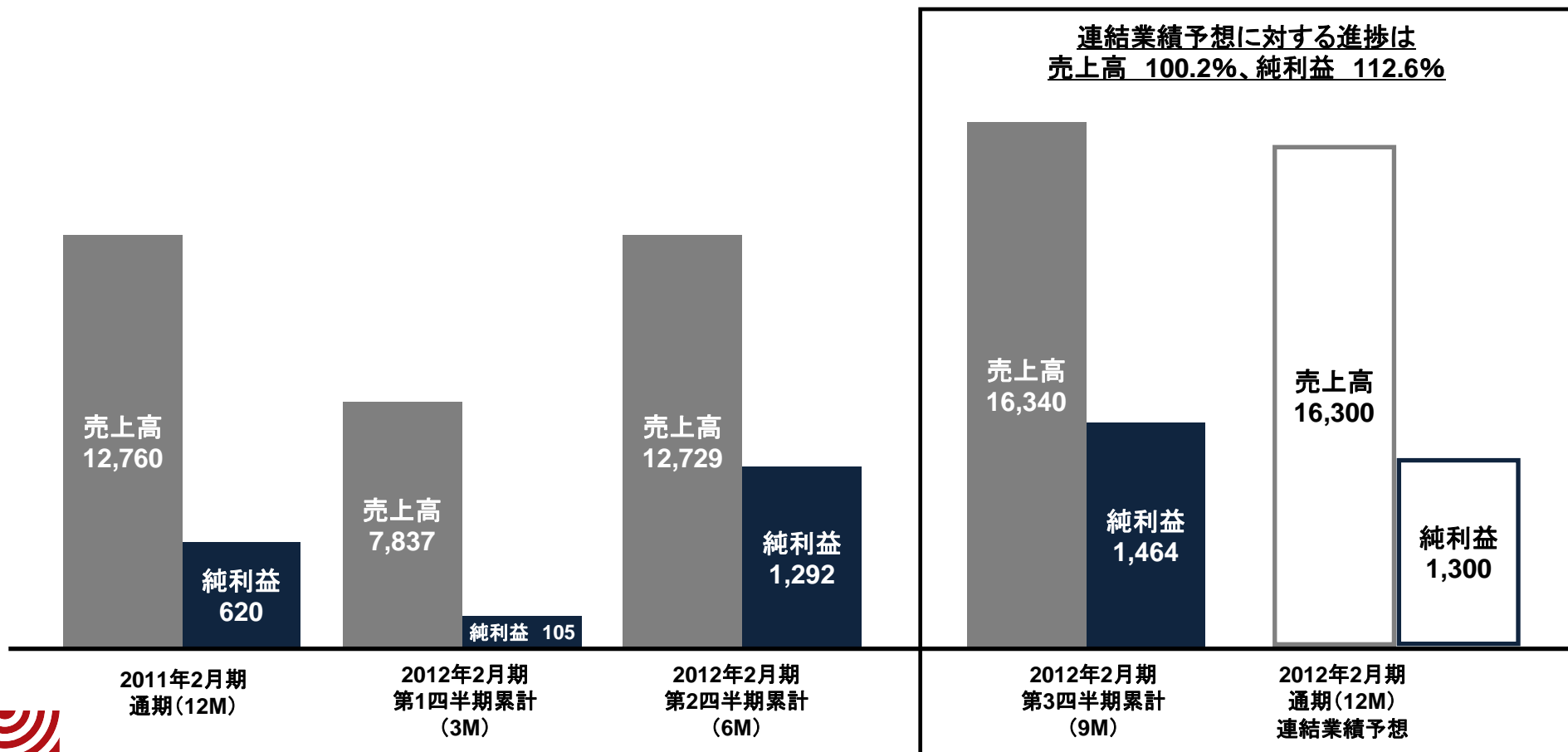
# 戦略的M&Aの推進

- 戦略的M&A第4号案件となる「日米ビルサービス株式会社」および「日米警備保障株式会社」の全株式取得にかかる株式譲渡契約を締結(2012年1月18日)
  - ✓ 第1号案件(タカラビルメン)から約2年で4件の戦略的M&Aを実現
  - ✓ 2012年2月末頃、全株式取得予定
  - ✓ 約40年にわたり千葉県北部から茨城県南部を中心に、設備、機械、警備に至るフルラインナップのビルメンテナンスサービスを提供する地域密着型優良企業
  - ✓ 大手邦銀より借入を実施し、諸費用を含む取得費用の全額をカバー  
→ 取得にかかる自己資金負担なし
  
- 総合不動産運用グループとしての機能を強化
  - ✓ ビルメンテナンス事業を行うタカラビルメンとの事業シナジー
    - ービルメンテナンス事業において相互補完可能  
→ お客様に対するさらなるサービスの充実を図る
    - ー隣接した営業エリアの利点を活用し、相互に首都圏を中心とした営業エリア拡大を図る
  - ✓ 今後、ビルメンテナンス事業における安定収入向上への寄与を目指す

# 安定した四半期黒字の実現

- 当第3四半期においても安定的な黒字を実現し、通期連結業績予想に到達
- 収益を確保しつつ資産売却を実現

(単位:百万円)





# 株主還元の実施(目標株数の取得実現)

---

- 第1回「自己株式の取得および消却」の結果(2012年2月期)
  - ✓ 取得株数38,307株(当初想定上限:50,000株)
  - ✓ 消却株数38,547株 ※従前からの保有分240株と合算
  - ✓ 当初想定した取得上限株数に対し、11,693株の不足
  
- 第2回「自己株式の取得および消却」の結果(2012年2月期)
  - ✓ 取得株数61,693株(当初想定上限:61,693株)
  - ✓ 消却予定株数41,693株 ※2012年2月23日消却予定
  - ✓ 第1回の不足分を加味した取得上限株数の取得を実現
  
- 2012年2月期において、100,000株を取得し、内80,240株を消却予定とし、1株当たりの価値向上を図る



## Appendix : 財務データ (Pro Forma)

---

# Pro Formaによる情報開示

---

- 決算において開示しております連結数値には、当社が50%以上のエクイティ出資を行っているSPC、あるいはアセットマネジメントを行なっているSPC(他の出資者が単独で50%以上所有している場合を除く)についても全て連結し、計上しております。  
そのため、当社の連結貸借対照表にSPCの他の出資者持分部分まで計上されております。
- 「Pro Forma」の定義  
連結数値のみでは当社グループの直面するリスクや財政状態が正しく反映されていないことから、当社グループの状況をより正確に表現するために、非遡及型負債で調達しているSPCについて連結子会社とせず、持分法を適用した数値を「Pro Forma」として作成しております。これにより、当社グループのリスク、財政状態、経営成績等がより正確に表現されることとなります。

# 【Pro Forma】 バランスシート ハイライト

- 借入返済によりコーポレート有利子負債をさらに圧縮、長短比率もさらに改善
- 販売用不動産を一部売却する一方、シード物件候補となる新規物件の取得や新規ファンド組成を実現

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 1Q	2012/02 2Q	2012/02 3Q	前Q対比
<b>総資産</b>	<b>39,915</b>	<b>38,350</b>	<b>38,384</b>	<b>37,490</b>	<b>△ 894</b>
現預金	7,093	6,710	8,403	6,397	△ 2,006
有価証券等(不動産投融資)	6,419	7,388	7,829	7,963	134
有価証券等(国内投融資)	984	783	791	726	△ 65
有価証券等(海外投融資)	7,198	7,123	4,869	4,659	△ 210
販売用不動産	11,177	9,402	9,406	10,276	870
その他	7,044	6,943	7,086	7,469	383
<b>負債</b>	<b>14,205</b>	<b>12,853</b>	<b>12,205</b>	<b>11,788</b>	<b>△ 417</b>
借入金・社債	10,783	9,935	9,810	9,251	△ 559
その他	3,422	2,918	2,395	2,537	142
<b>純資産</b>	<b>25,709</b>	<b>25,497</b>	<b>26,179</b>	<b>25,702</b>	<b>△ 477</b>

\*「Pro Forma」の定義は P.18参照

# 【Pro Forma】損益 ハイライト

- 安定した四半期黒字を実現
- 販売用不動産売却において収益確保を実現

区分	(単位:百万円)					■ 主な内訳	
	2011/02 通期	2012/02 1Q	2012/02 2Q	2012/02 3Q	2012/02 3Q 累計	区分	2012/02 3Q 累計
売上高	7,842	1,996	1,493	2,493	5,983	売上高	5,983
売上原価	4,102	1,187	555	1,436	3,178	不動産フィー収入	1,426
売上総利益	3,740	809	938	1,057	2,805	金融フィー収入	10
販売費及び一般管理費	2,603	696	810	785	2,291	不動産賃料収入	1,326
営業利益	1,137	113	128	272	514	不動産売却 / 配当	1,466
営業外損益	265	30	△ 28	△ 44	△ 42	株式等売却 / 配当	595
経常利益	1,402	143	100	228	472	施設管理収入	1,116
特別損益	1,273	△ 32	1,092	0	1,060	その他	44
税引前利益	2,675	111	1,192	228	1,532	売上総利益	2,805
税金等	42	27	20	49	97	不動産フィー収入	1,305
少数株主損益	2,013	△ 22	△ 15	7	△ 29	金融フィー収入	10
純利益	620	105	1,187	172	1,464	不動産賃料収入	731
						不動産売却 / 配当	581
						株式等売却 / 配当	407
						施設管理収入	256
						その他	△ 485

\*「Pro Forma」の定義は P.18参照

## Appendix : 財務データ(連結)

---

# 【連結】 バランスシート ハイライト

- 借入返済によりコーポレート有利子負債をさらに圧縮、長短比率もさらに改善
- 販売用不動産を一部売却する一方、シード物件候補となる新規物件の取得や新規ファンド組成を実現

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 1Q	2012/02 2Q	2012/02 3Q	前Q対比
<b>総資産</b>	<b>98,653</b>	<b>95,596</b>	<b>85,197</b>	<b>83,660</b>	<b>△ 1,537</b>
現預金	12,343	11,670	12,339	10,595	△ 1,744
営業投資有価証券	8,035	5,223	5,584	4,265	△ 1,319
販売用不動産	68,823	67,164	57,713	58,152	439
有形固定資産	3,178	3,121	3,112	3,082	△ 30
投資有価証券	5,682	5,753	3,599	3,651	52
その他	592	2,665	2,850	3,915	1,065
<b>負債</b>	<b>70,881</b>	<b>67,967</b>	<b>56,882</b>	<b>55,854</b>	<b>△ 1,028</b>
借入金・社債(ノンコースローン除く)	10,782	9,934	9,810	9,251	△ 559
ノンコースローン	51,913	49,964	40,217	39,999	△ 218
その他	8,186	8,069	6,855	6,604	△ 251
<b>純資産</b>	<b>27,771</b>	<b>27,629</b>	<b>28,315</b>	<b>27,805</b>	<b>△ 510</b>
自己資本	25,514	25,399	25,945	25,504	△ 441
少数株主持分他	2,257	2,230	2,370	2,301	△ 69

# 【連結】バランシート 主な資産の内訳

販売用不動産を一部売却する一方、新規物件の取得や新規ファンド組成を実現

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末			2012/02 1Q			2012/02 2Q			2012/02 3Q			自己投資増減 (前Q対比)
	B/S計上	外部勘定	自己投資	B/S計上	外部勘定	自己投資	B/S計上	外部勘定	自己投資	B/S計上	外部勘定	自己投資	
現金及び預金	12,343	-	-	11,670	-	-	12,339	-	-	10,595	-	-	-
<b>営業投資有価証券(株式・債券等)</b>	<b>8,035</b>	<b>0</b>	<b>8,035</b>	<b>5,223</b>	<b>0</b>	<b>5,223</b>	<b>5,584</b>	<b>0</b>	<b>5,584</b>	<b>4,265</b>	<b>0</b>	<b>4,265</b>	<b>△ 1,319</b>
不動産(国内)	2,684	0	2,684	2,656	0	2,656	3,113	0	3,113	2,118	0	2,118	△ 995
企業投資(国内上場)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
企業投資(国内未上場)	2,701	0	2,701	104	0	104	102	0	102	46	0	46	△ 56
企業投資(海外上場)	1,448	0	1,448	1,261	0	1,261	1,215	0	1,215	952	0	952	△ 263
企業投資(海外未上場)	1,201	0	1,201	1,202	0	1,202	1,152	0	1,152	1,147	0	1,147	△ 5
*営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 3,358	-	△ 3,358	△ 1,294	-	△ 1,294	△ 1,278	-	△ 1,278	△ 280	-	△ 280	998
<b>*①控除後の営業投資有価証券残高</b>	<b>4,677</b>	<b>-</b>	<b>4,677</b>	<b>3,929</b>	<b>-</b>	<b>3,929</b>	<b>4,306</b>	<b>-</b>	<b>4,306</b>	<b>3,985</b>	<b>-</b>	<b>3,985</b>	<b>△ 321</b>
<b>販売用不動産</b>	<b>68,823</b>	<b>53,948</b>	<b>14,875</b>	<b>67,164</b>	<b>51,998</b>	<b>15,166</b>	<b>57,713</b>	<b>42,533</b>	<b>15,180</b>	<b>58,152</b>	<b>41,966</b>	<b>16,186</b>	<b>1,006</b>
不動産(国内)	68,823	53,948	14,875	67,164	51,998	15,166	57,713	42,533	15,180	58,152	41,966	16,186	1,006
不動産(海外)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>投資有価証券</b>	<b>5,682</b>	<b>0</b>	<b>5,682</b>	<b>5,753</b>	<b>0</b>	<b>5,753</b>	<b>3,599</b>	<b>0</b>	<b>3,599</b>	<b>3,651</b>	<b>0</b>	<b>3,651</b>	<b>52</b>
企業投資(国内)	523	0	523	493	0	493	509	0	509	500	0	500	△ 9
企業投資(海外)	4,842	0	4,842	4,954	0	4,954	2,796	0	2,796	2,856	0	2,856	60
その他	317	0	317	306	0	306	293	0	293	294	0	294	1
*投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	0
<b>*②控除後の投資有価証券残高</b>	<b>5,567</b>	<b>-</b>	<b>5,567</b>	<b>5,639</b>	<b>-</b>	<b>5,639</b>	<b>3,484</b>	<b>-</b>	<b>3,484</b>	<b>3,536</b>	<b>-</b>	<b>3,536</b>	<b>52</b>
有形固定資産	3,178	-	-	3,121	-	-	3,112	-	-	3,082	-	-	-
その他の資産	4,065	-	-	4,073	-	-	4,243	-	-	4,310	-	-	-
<b>資産合計</b>	<b>98,653</b>	<b>-</b>	<b>25,119</b>	<b>95,596</b>	<b>-</b>	<b>24,734</b>	<b>85,197</b>	<b>-</b>	<b>22,970</b>	<b>83,660</b>	<b>-</b>	<b>23,707</b>	<b>737</b>

# 【連結】損益 ハイライト

- 安定した四半期黒字を実現し、通期連結業績予想に到達
- 販売用不動産売却において収益確保を実現

区分	(単位:百万円)					(単位:百万円)		■ 主な内訳	
	2011/02 通期	2012/02 1Q	2012/02 2Q	2012/02 3Q	2012/02 3Q 累計	通期予想	進捗率	区分	2012/02 3Q 累計
売上高	12,760	7,837	4,892	3,610	16,340	16,300	100.2%	売上高	16,340
売上原価	8,805	6,959	3,948	2,563	13,471	—	—	不動産フィー収入	1,202
売上総利益	3,954	877	943	1,047	2,868	—	—	金融フィー収入	10
販売費及び一般管理費	2,603	695	810	784	2,290	—	—	不動産賃料収入	4,199
営業利益	1,351	181	133	262	577	1,000	57.7%	不動産売却/配当	9,221
営業外損益	266	30	△ 28	△ 44	△ 42	—	—	株式等売却/配当	605
経常利益	1,616	211	105	218	535	700	76.4%	施設管理収入	1,080
特別損益	1,273	△ 30	1,091	1	1,062	—	—	その他	23
税引前利益	2,889	181	1,197	218	1,597	—	—	売上総利益	2,868
税金等	41	27	19	49	96	—	—	不動産フィー収入	1,081
少数株主損益	2,227	48	△ 9	△ 2	36	—	—	金融フィー収入	10
純利益	620	105	1,187	172	1,464	1,300	112.6%	不動産賃料収入	1,357
								不動産売却/配当	434
								株式等売却/配当	416
								施設管理収入	220
								その他	△ 650



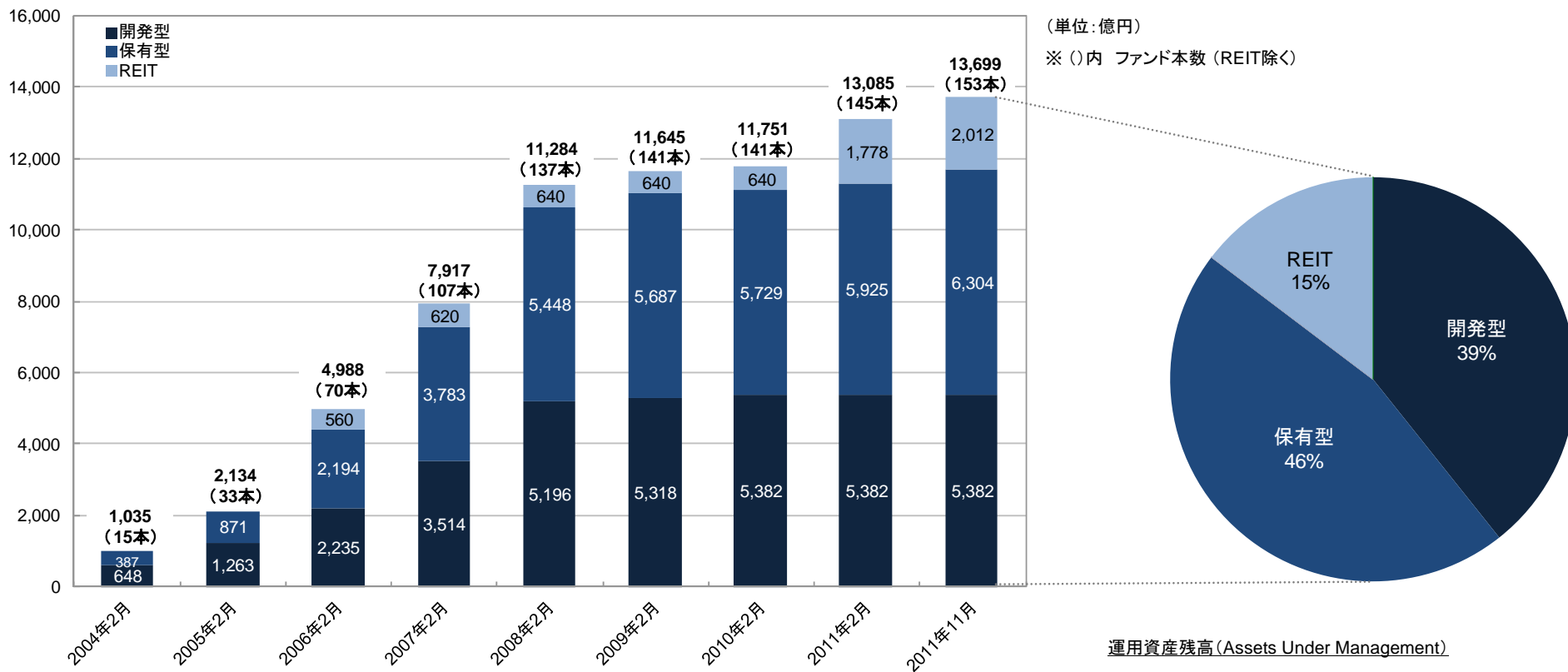
## Appendix : 不動産関連

---

# 累積運用資産残高の推移

- 累積運用資産残高は、1.3兆円以上
- 日本でも有数の不動産ファンド組成本数を誇る(累積150本以上)
- 新規AM受託、J-REIT運用会社のM&Aにより、運用資産残高増加

(2011年11月末現在)

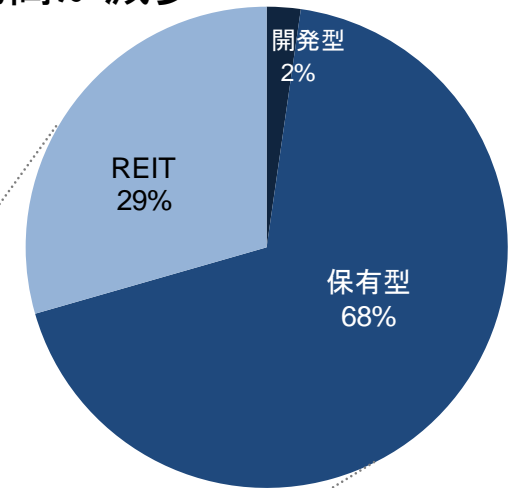
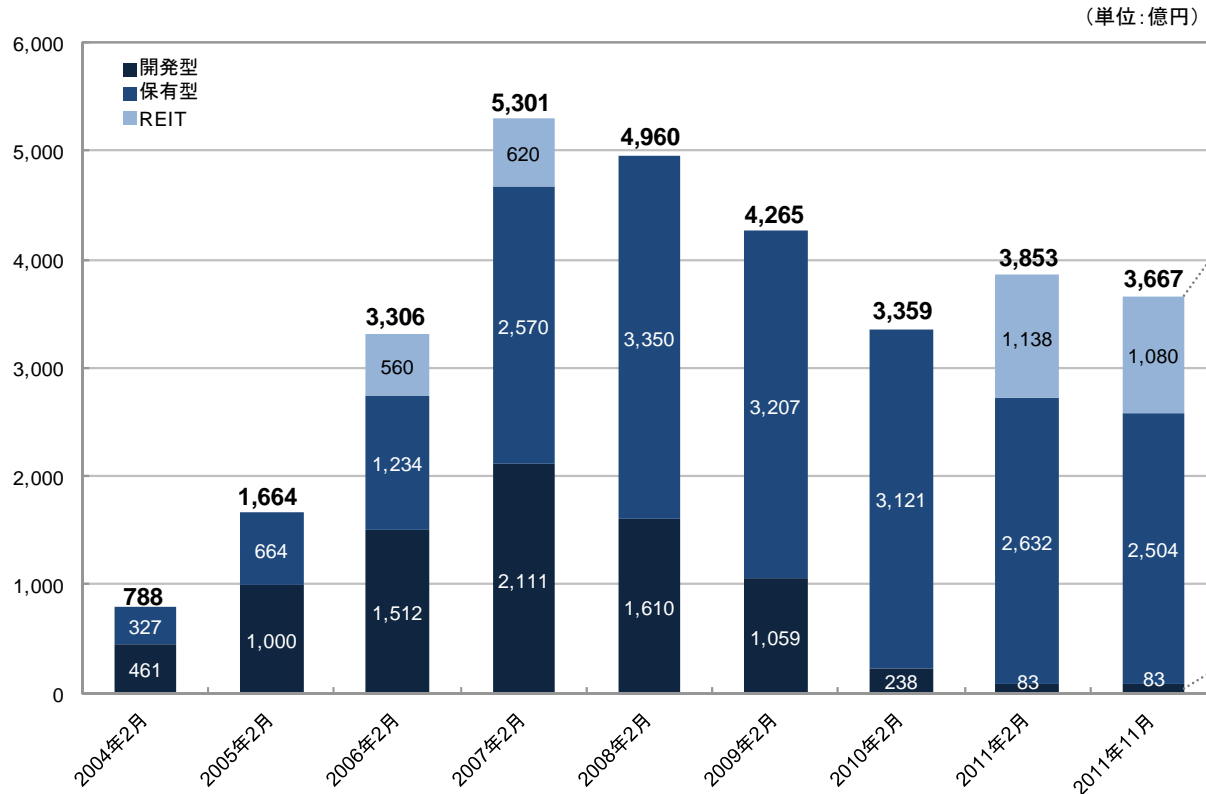


※いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース(合計1,080億円)、  
その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

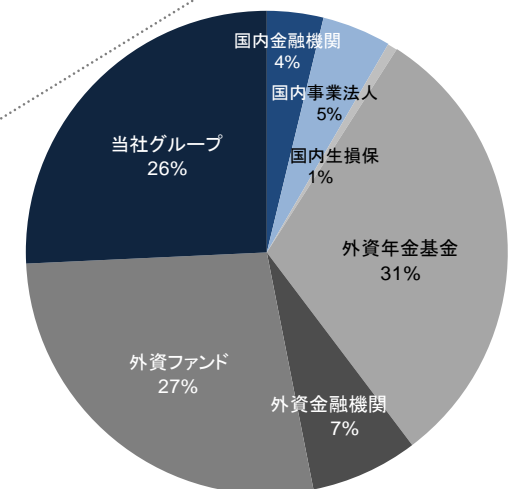
運用資産残高 (Assets Under Management)  
投資家の資金と一体で運用している資産残高  
及び投資家資金のみで運用している資産残高  
(当社グループの直接投資案件は含まない。)

# 運用資産残高の推移

新規AM受託により私募ファンドは前四半期に対し運用資産残高が約40億円増加、  
J-REITは合併による受入資産時価評価のため、運用資産残高が減少 (2011年11月末現在)



■ 私募ファンド出資額(エクイティ)内訳

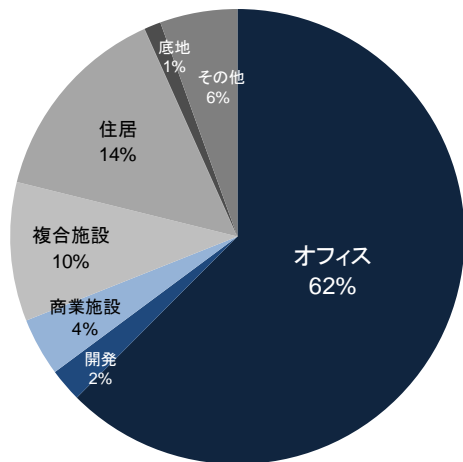


※いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース(合計1,080億円)、  
その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

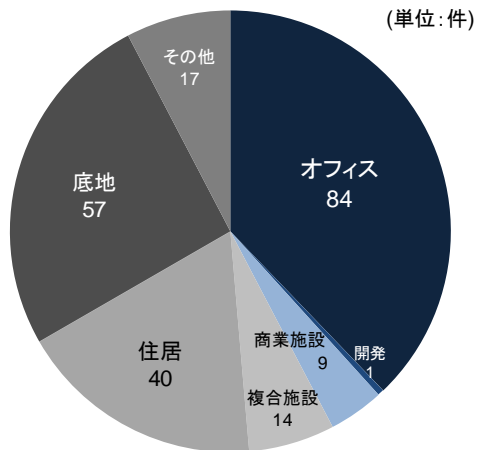
# 運用資産ポートフォリオ

- オフィスを始めとし、住居、商業施設、底地等幅広いセクターにおける運用実績
- 流動性が高く、相対的に収益性が安定した東京を中心とした10～50億の中小型物件に強み

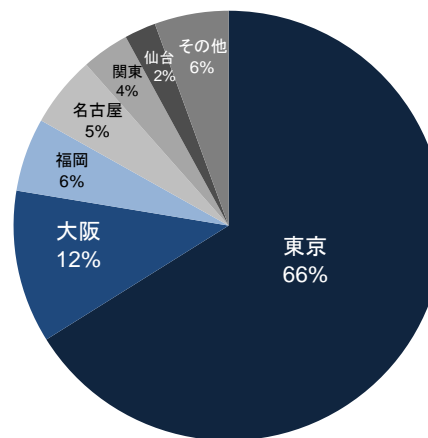
■ 物件タイプ別AUM比率



■ 物件タイプ別物件数

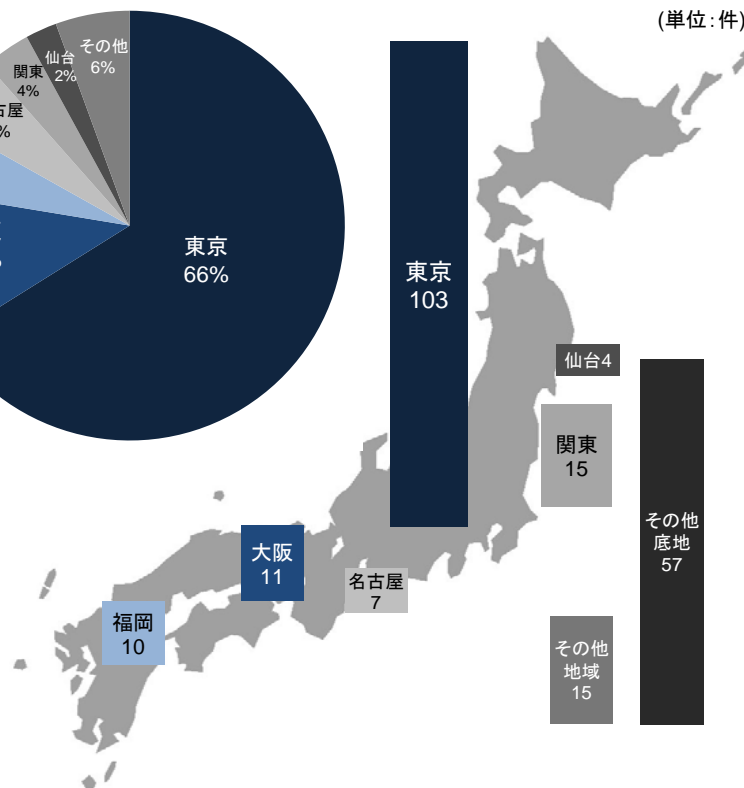


■ 地域別AUM比率

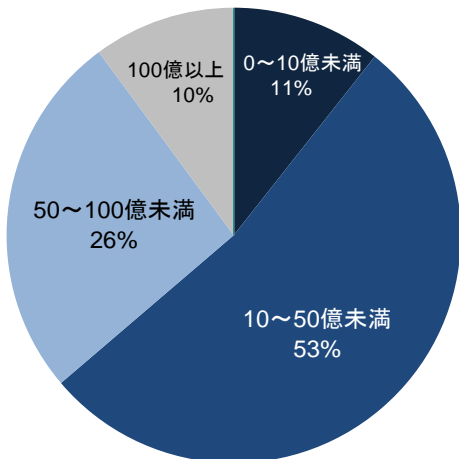


(2011年11月末現在)

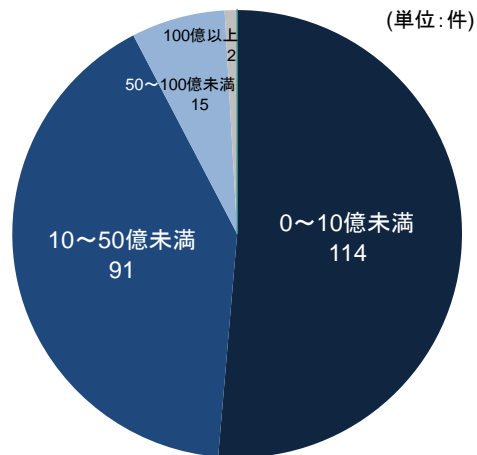
■ 地域別物件数



■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数



# 収益不動産のキャップレート水準現況

- 低価法の厳格な適用により、平均Cap Rate水準は全地域においてマーケットに対し高水準
- 簿価を実態に即した市場価値に修正することにより含み損を適時解消し、信頼性の高いバランスシートを継続

(2011年11月末現在)

## ■ 私募ファンド運用資産

(単位: 百万円)

地域	取得費用	簿価 (低価法適用後)	現況NOI	Cap Rate(取得価額ベース) 現況NOI / 取得価額	Cap Rate(簿価ベース) 現況NOI / 低価法適用後
東京	141,966	130,805	6,421	5.3%	6.0%
東京以外	58,970	45,500	3,034	5.9%	7.5%
合計	200,936	176,305	9,454	5.4%	6.5%

※Cap Rateは、各案件における個別の Cap Rate 平均値を適用  
 ※底地案件、NOI未発生の開発案件等除く

## ■ (参考) 当社グループの直接投資案件(フルエクイティ案件含む)

(単位: 百万円)

地域	取得費用	簿価 (低価法適用後)	現況NOI	Cap Rate(取得価額ベース) 現況NOI / 取得価額	Cap Rate(簿価ベース) 現況NOI / 低価法適用後
東京	5,553	4,671	346	6.8%	7.4%
東京以外	6,635	4,878	521	7.1%	10.2%
合計	12,188	9,549	867	7.0%	8.8%

※Cap Rateは、各案件における個別の Cap Rate 平均値を適用  
 ※NOI未発生の開発1案件(約700百万円)除く

NOI(Net Operating Income)

賃料から不動産管理コスト(税金、管理費、修繕費等)を控除した純収益

# MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



- 本資料は当社グループ及び当社の企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社グループ会社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。当社グループ会社も、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
- 本資料には、当社グループの見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、資料作成時点における当社の判断および仮定に基づいており、将来における当社または当社グループの実際の業績または展開と大きく異なる可能性があります。
- なお、本資料に記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。



## 【お問合せ】

### いちごグループホールディングス株式会社

管理本部（広報IR部）

TEL : 03-3502-4818 FAX : 03-3502-4801

E-mail : IR@ichigo-holdings.co.jp

www.ichigo-holdings.co.jp

当社は、日本の「上場不動産会社初のカーボン・ゼロ企業」です。

当社は、本資料の印刷時に消費する電力による環境負荷を京都メカニズムに基づくCO2排出量のクレジットを利用することで、環境に配慮した資料制作を行っています。